PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

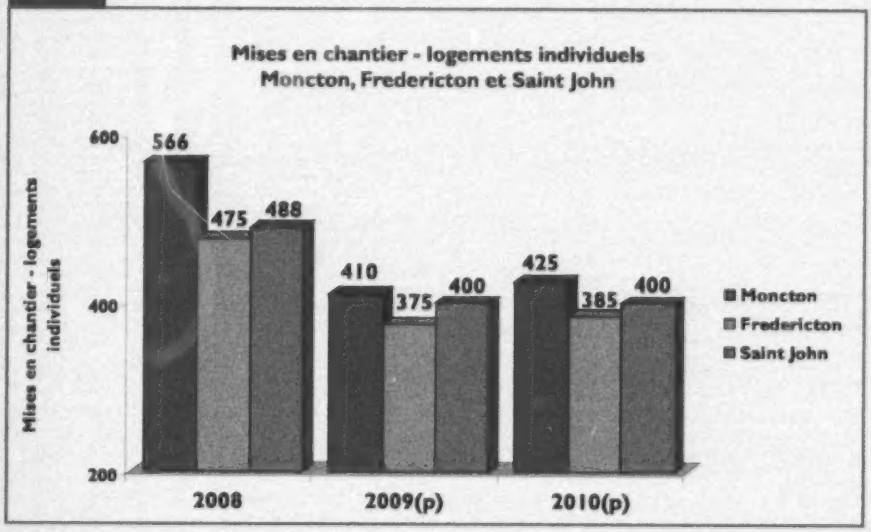
Date de diffusion : automne 2009

Les perspectives économiques à long terme sont favorables au marché de l'habitation

Cette année et l'an prochain, l'activité sur le marché de l'habitation demeura forte dans une perspective historique. Avant de monter à 3 525 en 2010, à la faveur d'une modeste reprise, le total provincial des mises en chantier de logements descendra à 3 400 en 2009.

Au Nouveau-Brunswick, la croissance économique a été limitée en 2009, les exportateurs de la province ayant dû composer à nouveau avec le repli de la demande mondiale de produits de base. La diminution des

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 Les perspectives économiques à long terme sont favorables au marché de l'habitation

3 Une modeste reprise est prévue en 2010 pour la construction résidentielle

3 Bonne tenue du marché de la revente dans les grands centres urbains

4 Les taux d'inoccupation régresseront dans certains centres de la province

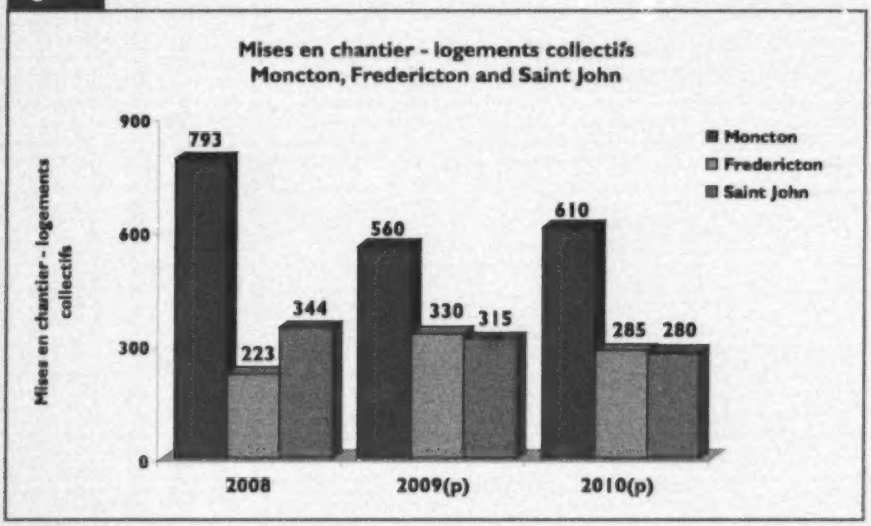
5 Resumé des prévisions

8 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

exportations a également nui aux secteurs provinciaux de la fabrication et des transports. On ne prévoit donc pas de croissance importante avant la reprise mondiale, qui commencera à se manifester en 2010.

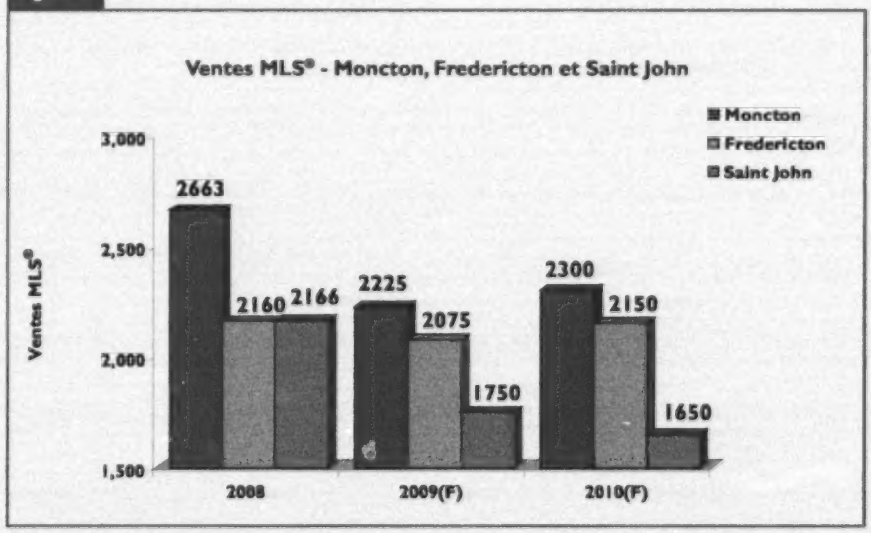
Malgré le climat d'incertitude persistant, certains éléments sont de bon augure pour l'avenir économique du Nouveau-Brunswick. Par exemple, le dernier budget provincial (2009-2010) fait une large part à la création d'emplois, puisque 1,2 milliard de dollars seront investis dans les infrastructures et le soutien aux entreprises de la province. Le retour à une croissance soutenue ne pourra toutefois pas reposer uniquement sur des programmes de cette nature : il sera aussi fortement tributaire des dépenses en immobilisations.

Dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, l'emploi a été stable en 2009. Pour cette raison, un solde migratoire positif a de nouveau été enregistré à Moncton et à Fredericton, chacun de ces centres profitant de la robustesse des secteurs des services, des ventes au détail et de la construction. À Saint John, par contre, l'immigration a été faible ces dernières années et il est probable qu'il en sera ainsi en 2009 et 2010. Le repli de la demande de logements dans ces trois centres s'est soldé par une diminution de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. Selon les prévisions, l'emploi restera stable en 2010, mais cela ne devrait pas avoir une grande incidence sur le marché de l'habitation.

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Une modeste reprise est prévue en 2010 pour la construction résidentielle

Dans le Grand Moncton, le nombre de logements mis en chantier a accusé une baisse d'une année sur l'autre au troisième trimestre, en raison surtout du recul observé du côté des collectifs. En raison de leur popularité, les jumelés ont représenté près de 60 % des logements collectifs mis en chantier l'an dernier. Sous l'effet conjugué de la progression des stocks d'unités achevées et non écoulées et du repli de la demande dans ce segment, on enregistrera en 2009 la première diminution annuelle des mises en chantier de jumelés en plus de dix ans. Au cours des prochains mois, il y aura un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, ce qui entraînera une stabilisation de l'activité sur le marché des jumelés neufs.

Les mises en chantier d'appartements baisseront également cette année. On s'attend à une modeste remontée en 2010, puisque le taux d'inoccupation local est parmi les plus bas jamais vus. Une tendance semblable devrait se dessiner dans la catégorie des maisons individuelles, par suite d'une contraction de la demande en 2009 : les constructeurs devraient donc couler les fondations de 410 et de 425 unités de ce type cette année et l'an prochain, respectivement.

À Saint John, le fléchissement observé dans le segment des collectifs depuis le début de l'année a été tempéré par l'activité relevée durant les mois d'hiver sur le marché locatif, où plusieurs ensembles ont été commencés. Toutefois, comme les chantiers actuels dans le secteur énergétique tirent à leur fin et que les projets ne se concrétiseront pas avant quelques années, la demande de logements devrait se replier au cours de l'horizon prévisionnel. Ainsi, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront pour se chiffrer à 400 en 2009 et qu'elles demeureront stables ou augmenteront faiblement en 2010. Dans le segment des collectifs, le nombre d'unités commencées devrait descendre à 315 cette année, avant de régresser à nouveau en 2010.

Fredericton est le seul grand centre urbain de la province à afficher une hausse d'une année sur l'autre du total des habitations mises en chantier au cours des trois premiers trimestres de 2009. Cette hausse s'explique par l'importante augmentation observée sur le marché des appartements. Le recul du taux d'inoccupation et la stabilité de la demande, attribuable à un bilan migratoire positif, ont eu pour résultat un accroissement de l'activité sur le marché locatif. La popularité des maisons individuelles ayant diminué, les mises en chantier d'habitations de ce type ont baissé en 2009. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin de l'année, de telle sorte que seulement 375 logements individuels seront commencés en 2009. Une modeste progression devrait toutefois être enregistrée en 2010. Vu l'importance de l'activité dans la catégorie des appartements en 2009, on s'attend à ce qu'un léger ralentissement se produise l'an prochain, le temps que les logements neufs venus s'ajouter au parc locatif soient écoulés. Puisque les appartements constituent la majorité des logements collectifs dans la région de Fredericton, les mises en chantier de collectifs descendront à 285 en 2010, selon les prévisions.

Bonne tenue du marché de la revente dans les grands centres urbains

Le Grand Moncton est l'agglomération ayant connu le plus haut volume de ventes dans la province pour la période du 1er janvier au 30 septembre 2009, même si les ventes MLS® y ont régressé de plus de 15 % par rapport à la même époque en 2008. Les nouvelles inscriptions ont également fléchi, stimulant ainsi la croissance des prix, qui a été solide durant la période. Après avoir atteint un niveau record en 2007, les ventes MLS® régresseront pour la deuxième année de suite en 2009; elles devraient se chiffrer à 2 225 avant de monter légèrement pour se situer à 2 300 en 2010. L'élévation des prix, constante en 2009 malgré le climat d'incertitude qui règne sur le marché, devrait s'établir entre 3 et 5 % tant en 2009 qu'en 2010.

À Saint John, les ventes de logements existants n'ont pu maintenir le rythme imprimé l'an dernier et il en sera de même jusqu'à la fin de 2009. Le repli de l'activité dans le secteur énergétique de la région se soldera par un affaiblissement de l'économie, ce qui aura pour conséquence de faire diminuer les ventes MLS® cette année. Celles-ci accuseront une modeste baisse en 2010 et se chiffreront à 1 650. Malgré cette situation, c'est dans cette agglomération que la croissance des prix a été la plus forte dans la province, à tel point que le prix MLS® moyen y a été le plus élevé au Nouveau-Brunswick. Même si on s'attend à un tassement des ventes en 2009 et en 2010, le prix MLS® moyen devrait atteindre 168 500 $ cette année et 172 000 $ l'an prochain.

Dans la capitale, une baisse d'une année sur l'autre des ventes MLS® a également été enregistrée durant les trois premiers trimestres de

2009. Toutefois, c'est dans cette agglomération, parmi les trois plus grandes villes néo-brunswickoises, qu'elle a été le moins marquée, la demande y étant restée vive. Par ailleurs, à la fin du troisième trimestre, l'écart entre le nombre de ventes MLS® enregistré à Fredericton et celui relevé dans le Grand Moncton (où il est le plus haut dans la province) était inférieur à 50 unités. Par contre, la croissance des prix, quoique positive, a été moins forte qu'elle ne l'a été à Moncton ou Saint John. Le climat d'incertitude persiste, mais la diversité économique de Fredericton est toujours alimentée par la robustesse de l'emploi, ce qui devrait stabiliser la situation au cours des années visées par les prévisions. Les ventes devraient s'élever à 2 075 en 2009 et à 2 150 en 2010. Quant au prix de vente moyen, il montera à 159 000 $ cette année et à 166 500 $ en 2010.

Les taux d'inoccupation régresseront dans certains centres de la province

L'automne dernier, le taux d'inoccupation a diminué dans chacun des trois grands centres du Nouveau-Brunswick. Le plus bas a été relevé dans le Grand Moncton (2,4 %); venaient ensuite Saint John (3,1 %) et Fredericton (4,3 %). Les baisses enregistrées s'expliquent par la demande soutenue de logements locatifs dans ces centres.

Comme il s'est commencé moins d'appartements en 2009 qu'en 2008 dans le Grand Moncton, le nombre d'appartements vacants n'augmentera pas de beaucoup. Le taux d'inoccupation s'élèvera donc entre 2,5 et 3,0 % tant en 2009 qu'en 2010. Les pressions à la hausse devraient être faibles à Saint John, l'immigration y étant négligeable. Le pourcentage de logements locatifs inoccupés devrait donc y être compris entre 2,5 et 3,0 % en 2009 et 2010. Après avoir reculé de 2,2 points de pourcentage l'an dernier, le taux d'inoccupation montera à Fredericton, en raison de l'intensité des mises en chantier d'appartements cette année. Il devrait donc se situer entre 4,0 et 4,5 % en 2009, puis augmenter légèrement en 2010. Dans les trois grands centres de la province, le loyer moyen des unités de deux chambres devrait s'accroître de 2 à 3 % tant cette année que l'an prochain.

Resumé des prévisions
RMR de Saint John
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1,852	2,253	2,166	1,750	-19.2	1,650	-5.7
Inscriptions nouvelles MLS®	3,357	3,391	3,621	4,100	13.2	3,750	-8.5
Prix moyens MLS® ($)	128,202	140,544	158,117	168,500	6.6	172,000	2.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	363	412	488	400	-18.0	400	0.0
Logements collectifs	202	275	344	315	-8.4	280	-11.1
Tous types de logement confondus	565	687	832	715	-14.1	680	-4.9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	215,666	231,880	247,921	275,000	10.9	290,000	5.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	190,404	225,000	244,900	250,000	2.1	257,500	3.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	3.3	0.9	2.5	3.8	-	1.7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6.8	5.2	3.1	2.8	-0.3	2.5	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	556	570	618	630	-	645	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.67	3.83	-0.20
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.51	5.75	0.20
Nombre annuel d'emplois	61,900	66,000	65,000	67,000	3.1	65,750	-1.9
Croissance de l'emploi (%)	0.0	6.6	-1.5	-	-	1.3	-
Taux de chômage (%)	6.1	4.9	6.2	6.0	-	5.8	-
Migration nette (N.-B.)	-2,849	693	1,031	2,075	101.3	1,400	-32.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
RMR de Moncton
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2,561	2,849	2,663	2,225	-16.4	2,300	3.4
Inscriptions nouvelles MLS®	4,416	4,464	4,590	4,200	-8.5	4,000	-4.8
Prix moyens MLS® ($)	128,547	140,032	143,173	149,500	4.4	155,500	4.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	593	655	566	410	-27.6	425	3.7
Logements collectifs	823	770	793	560	-29.4	610	8.9
Tous types de logement confondus	1,416	1,425	1,359	970	-28.6	1,035	6.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	191,220	208,653	217,173	222,500	2.5	230,000	3.4
Prix médian ($)							
Logements individuels	179,900	199,900	199,900	205,000	2.6	210,000	2.4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	3.3	0.9	2.5	3.8	-	1.7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.6	4.3	2.4	2.5	0.1	3.0	0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	636	643	656	670	-	690	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.67	3.83	-0.20
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.51	5.75	0.20
Nombre annuel d'emplois	69,200	69,500	72,900	73,900	1.4	73,500	-0.5
Croissance de l'emploi (%)	0.1	0.4	4.9	-	-	1.1	-
Taux de chômage (%)	6.1	4.8	5.3	6.2	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-2,849	693	1,031	2,075	101.3	1,400	-32.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
AR de Fredericton
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2,120	2,448	2,160	2,075	-3.9	2,150	3.6
Inscriptions nouvelles MLS®	4,577	4,547	4,751	4,400	-7.4	4,250	-3.4
Prix moyens MLS® ($)	138,094	141,117	152,268	159,000	4.4	166,500	4.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	387	432	475	375	-21.1	385	2.7
Logements collectifs	323	204	223	330	48.0	285	-13.6
Tous types de logement confondus	710	636	698	705	1.0	670	-5.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	211,914	207,781	225,002	250,000	11.1	265,000	6.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	205,000	199,000	219,000	239,000	9.1	245,000	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	3.3	0.9	2.5	3.8	-	1.7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.8	6.5	4.3	4.5	0.2	5.0	0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	693	701	697	710	-	730	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.67	3.83	-0.20
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.51	5.75	0.20
Nombre annuel d'emplois	46,675	49,850	49,500	51,250	3.5	51,000	-0.5
Croissance de l'emploi (%)	0.5	6.8	-0.7	-	-	0.7	-
Taux de chômage (%)	6.2	4.8	4.6	6.1	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-2,849	693	1,031	2,075	101.3	1,400	-32.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

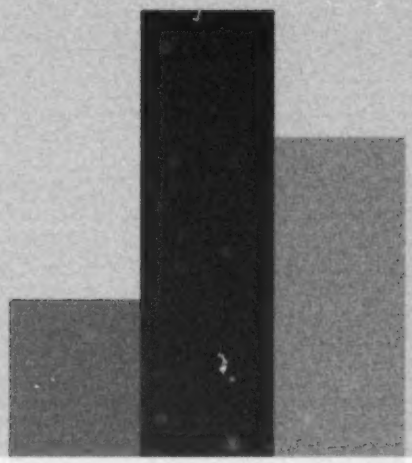
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64277_2009_B02